

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Kemajuan perekonomian merupakan salah satu tujuan dari Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hal ini terlihat dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia alinea ke 4, yaitu dalam kalimat memajukan kesejahteraan umum. Negara bertanggung jawab atas kesejahteraan ekonomi rakyat Indonesia secara keseluruhan, dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi, *“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”* dari ketentuan Pasal tersebut terlihat jelas bahwa negara memang bertanggung jawab atas kesejahteraan ekonomi rakyat Indonesia.

Negara memang mempunyai tanggung jawab dalam kesejahteraan ekonomi rakyat Indonesia, namun untuk mencapai itu negara memerlukan bantuan-bantuan dari lembaga-lembaga lain, baik itu lembaga milik negara maupun lembaga swasta. Salah satu lembaga yang mempunyai peran strategis untuk membantu Negara dalam mensejahterakan rakyat Indonesia adalah lembaga perbankan.

Pasal 3 dan 4 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyebutkan tujuan Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana bagi masyarakat dan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Pengertian kedua Pasal tersebut, jika dihubungkan dengan Penjelasan Umum Undang-Undang Perbankan yang diubah, adalah bahwa Perbankan nasional kita mempunyai ciri khusus tersendiri jika dibandingkan perbankan umumnya, yang merupakan karakter perbankan nasional kita. Dengan demikian, perbankan nasional kita mempunyai fungsi dan tujuan dalam kehidupan ekonomi nasional bangsa Indonesia.¹

Lembaga perbankan mempunyai peran yang strategis karena lembaga tersebut mempunyai kemampuan untuk pengadaan dana bagi masyarakat dengan memberikan pinjaman uang untuk masyarakat dalam suatu perjanjian kredit, antara kreditur sebagai pemberi pinjaman dalam hal ini adalah pihak Bank dan debitur sebagai penerima pinjaman.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 yang dimaksud dengan kredit adalah, *“penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak*

¹Rachmadi Usman, 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hal. 60-61.

peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Perjanjian kredit antara bank (debitur) dengan nasabah (kreditur) sangat mungkin menimbulkan resiko dikemudian hari. Resiko kredit (*credit risk*) yang mungkin timbul dari pemberian kredit oleh bank kepada nasabah, yaitu debitur tidak mau atau tidak mampu memenuhi kewajiban membayar bunga dan utang pokok atau angsuran pokok kreditnya atau tidak prospek mampu untuk membayar (tidak memperlihatkan tanda-tanda mampu untuk membayar karena gagal usaha).²

Adanya resiko tersebutlah yang membuat jaminan begitu penting kedudukannya dalam suatu pemberian kredit dari bank (kreditur) kepada nasabah (debitur). Jaminan merupakan kebutuhan kreditur untuk memperkecil resiko apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit yang telah dikucurkan. Dengan adanya jaminan apabila debitur tidak mampu membayar maka kreditur dapat memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikan.³

Barang jaminan bukan secara otomatis menjadi hak dari pemegang jaminan. Menurut Gatot Supramono sesuai dengan tujuannya, barang jaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut bukan untuk dimiliki secara pribadi oleh kreditur, karena perjanjian utang

²Mohammad Tjoekam, 1999. Perkreditan, Bisnis Inti Bank Komersial (Konsep, Teknik, dan Kasus), Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hal.62

³Badriyah Harun, 2010. Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, hal.67

piutang atau perjanjian kredit bukanlah merupakan suatu perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang, akan tetapi barang jaminan tersebut di pergunakan untuk melunasi utang dengan cara sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku, yaitu barang dijual secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi utang debitur, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada debitur.⁴

Uraian-uraian diatas telah memberi gambaran pentingnya jaminan dalam pemberian kredit dari bank sebagai kreditur kepada nasabah sebagai debitur. Salah satu jaminan yang sering digunakan dalam praktek pemberian kredit di dunia perbankan adalah jaminan hak atas tanah.

Jaminan dengan pembebanan hak atas tanah merupakan jaminan yang sering digunakan dalam praktek perjanjian kredit di dunia perbankan, jaminan dengan tanah dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut hipotik diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan 1232 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi tidak berlaku lagi.

Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan

⁴Gatot Supramono, 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta : Djambatan, hal. 75.

dengan tanah yang bersangkutan. Dengan berlakunya Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka hipotek yang diatur oleh KUH Perdata dan *credietverband* yang sebelumnya digunakan untuk mengikat tanah sebagai jaminan hutang, untuk selanjutnya sudah tidak dapat digunakan oleh masyarakat untuk mengikat tanah. Pengikatan objek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan.⁵

Hak Tanggungan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah “*Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain*”.

H. Salim HS, S.H., M.S. berpendapat bahwa menurut Pasal 1 angka 1 UUHT memungkinkan bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan

⁵M.Bahsan, 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal 22.

mengambil pelunasan piutangnya dari hasil perjanjian tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Hak istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan.⁶

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT.

Hak tanggungan memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian kredit, bisa dilihat dari adanya spesilitas, dimana pemegang hak tanggungan berhak atas pendahuluan pemenuhan prestasi jika debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji. Namun dalam praktek perbankan seringkali dijumpai dimana debitur menggunakan jaminan milik pihak ketiga.

Kemungkinan masalah yang timbul dari penggunaan jaminan yang berupa hak tanggungan objek jaminan milik pihak ketiga adalah jika debitur wanprestasi, apakah kreditur dapat atau tidak mengeksekusi

⁶Salim HS, 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal. 97.

jaminan yang berupa hak tanggungan tersebut dengan objek milik pihak ketiga. Dari uraian latar belakang diatas penulis terdorong untuk melakukan penelitian dengan judul : **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DENGAN OBJEK MILIK PIHAK KETIGA (STUDI KASUS DI PD. BPR PURWA ARTHA PURWODADI)”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dikemukakan perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana cara pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kredit di PD. BPR Purwa Artha Purwodadi dengan objek milik pihak ketiga?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan dengan objek milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit di PD. BPR Purwa Artha Purwodadi apabila debitur wanprestasi?

C. TUJUAN PENELITIAN

Penulis dalam melakukan penelitian ini mempunyai tujuan :

1. Untuk mengetahui proses pembebanan hak tanggungan dalam suatu perjanjian kredit di PD. BPR Purwa Artha Purwodadi dengan objek milik pihak ketiga.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak kreditur pemegang hak tanggungan (PD. BPR Purwa Artha Purwodadi) dengan objek milik pihak ketiga apabila debitur wanprestasi.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap khasanah ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk mengembangkan pengetahuan yang bermanfaat di bidang hukum, khususnya dalam proses pembebanan hak tanggungan dengan objek milik pihak ketiga.

Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan gambaran secara jelas mengenai pembebananan hak tanggungan dengan objek milik pihak ketiga dan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan apabila debitur wanprestasi.

2. Manfaat Praktis

- C. Menambah wawasan dan cakrawala bagi penulis dalam kaitannya dengan masalah yang diteliti;
- D. Hasil penelitian diharapkan dapat membantu pelaku dunia perbankan, berkaitan dengan masalah yang diteliti;
- E. Dapat digunakan acuan untuk para pihak yang tertarik untuk melakukan penelitian-penelitian selanjutnya yang terkait dengan masalah ini.

E. METODE PENELITIAN

Penelitian atau research dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan,

usaha mana dilakukan dengan metode ilmiah.⁷ Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Untuk memperoleh data dari objek penelitian digunakan suatu metode pengumpulan data yang sesuai dengan objek yang diteliti. Disini peneliti menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial yang lain.⁸

Metode pendekatan yuridis empiris dalam kaitannya dengan permasalahan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan dengan objek milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit di PD. BPR Purwa Artha Purwodadi apabila debitur wanprestasi ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah termasuk penelitian *deskriptif*. Adapun yang dimaksud dengan penelitian *deskriptif*, yaitu untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala lainnya.⁹

⁷Sutrisno Hadi, 1993. *Metodologi Research*, Jilid 1 cet Ke-24, Yogyakarta: Andi Offset, hal.4.

⁸Roni Hanitijo Soemitro, 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia, hal.34.

⁹ Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal.58

Metode penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memperoleh gambaran yang baik, jelas, dan dapat memberikan data seteliti mungkin tentang objek yang diteliti.

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer maupun sekunder, adapun data primer dan sekunder yang dimaksud adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan, dengan penelitian langsung terhadap objek yang diteliti, yaitu berupa observasi dan wawancara serta pengajuan daftar pertanyaan kepada pihak-pihak yang terkait dalam kredit dengan menggunakan hak tanggungan milik pihak ketiga, seperti pihak PD. BPR Purwa Artha Purwodadi (kreditur), Notaris, dan pihak terkait lainnya.

b. Data Sekunder

Data sekunder ialah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, serta sumber-sumber tertulis data dari Kantor PD. BPR Purwa Artha Purwodadi, dan sumber tertulis lainnya Data sekunder dalam penulisan ini, berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

4. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperlukan untuk penulisan skripsi ini terdiri dari data sekunder dan data primer.

a. Penelitian Lapangan

Penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan melakukan observasi/pengamatan dan wawancara tentang hal-hal yang terakait dengan masalah yang diangkat dalam penulisan skripsi ini.

Observasi/pengamatan dilakukan dengan melihat secara langsung terhadap objek yang diteliti, sedangkan Wawancara adalah tehnik pengumpulan data dengan komunikasi secara langsung dengan responden.¹⁰

b. Penelitian Kepustakaan

Dalam penelitian kepustakaan digunakan teknik pengumpulan data dengan melakukan studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah kegiatan mengumpulkan dan memeriksa atau menelusuri dokumen-dokumen atau kepustakaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan penulis.¹¹

Penulis dalam meneliti permasalahan ini, mengumpulkan dokumen-dokumen yang berupa peraturan perundang-undangan

¹⁰ *Ibid*, hal.93

¹¹ M. Syamsudin, 2007. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hal.101-102

yang berlaku mengenai permasalahan yang diteliti, dan juga melalui buku-buku, ataupun makalah.

F. Metode Analisis Data

Metode analisis data sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, metode analisis yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, yaitu lebih menekankan proses analisisnya pada proses penyimpulan secara deduktif serta pada dinamika hubungan antarfenomena yang diamati, dengan menggunakan logika ilmiah.¹²

Cara untuk menganalisis dalam penelitian ini adalah Jenis penelitian ini adalah termasuk penelitian *deskriptif analitis*. Adapun yang dimaksud dengan penelitian *deskriptif analitis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang akan diteliti.¹³

G. Sistematika Skripsi

Penulis untuk menemukan gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan yang diteliti dalam penulisan hukum ini, penulis menguraikan sistematika penelitian sebagai berikut :

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

¹²*Ibid*, hal.133

¹³Roni Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, hal. 97-98.

B. Rumusan Masalah

C. Tujuan Penelitian

D. Manfaat Penelitian

E. Metode Penelitian

F. Metode Analisis Data

G. Sistematika Skripsi

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Perjanjian

B. Tinjauan Perjanjian Kredit

C. Tinjauan Jaminan

D. Tinjauan Hak Tanggungan

E. Tinjauan Perlindungan Hukum

BAB III. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Cara Pembebanan Hak Tanggungan dengan Objek Milik Pihak Ketiga di

PD. BPR Purwa Artha Purwodadi

- B. Perlindungan Hukum bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dengan Objek Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit di PD. BPR Purwa Artha Purwodadi Apabila Debitur Wanprestasi

BAB IV. PENUTUP

- A. Simpulan

- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN